

致委托方函

玉山县人民法院：

受贵单位委托，本公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，对玉山县冰溪镇三清山大道666号春丰金座2栋2单元401号陈思军、王芬所有的房产市场价值进行评估，价值时点为2019年10月9日，估价目的为委托方司法判案提供价值参考依据。

本公司根据估价目的，遵循估价原则，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，确定估价对象在市场上有足够的买方和卖方，并且进入市场无障碍的条件下，评估得到估价对象在满足估价的假设和限制条件下，于价值时点2019年10月9日可能实现的市场价值为81.17万元(大写为捌拾壹万壹仟柒佰元整)，详见评估结果明细表。

评估结果汇总明细表


序号	房屋所有者	建筑物位置	不动产权证号	结构	用途	楼层	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	总价(万元)
1	陈思军、王芬	玉山县冰溪镇三清山大道666号春丰金座2-2-401	赣(2006)玉山县不动产权第0002717号	钢混	住宅	4F/6F	122.99	6600	81.17
合计							122.99	6600	81.17

以上内容摘自房地产估价报告书，欲了解本次评估项目的全面情况，应认真阅读评估报告全文。

本估价报告应用的有效期自本估价报告提交之日起一年内有效。

随此函，附房地产估价报告一份。

估价机构法定代表人：



江西中审房地产评估有限公司

二〇一九年十月十五日

目 录

- 一、估价师声明
- 二、估价的假设和限制条件
- 三、估价结果报告
 - (一) 委托方
 - (二) 估价方
 - (三) 估价对象
 - (四) 估价目的
 - (五) 价值时点
 - (六) 价值定义
 - (七) 估价依据
 - (八) 估价原则
 - (九) 估价方法
 - (十) 估价结果
 - (十一) 估价人员
 - (十二) 估价作业日期
 - (十三) 估价报告应用的有效期
- 四、附件

估价师声明


我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本次估价的估价对象没有利害关系、也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/P 50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地勘察、拍照，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方、产权人提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
- 6、没有人对本估价报告提供了重要的专业帮助。
- 7、本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。
- 8、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其它用途。未经过本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用估价报

告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

9、本估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本评估机构。

估价师：

张瑞芬
张瑞芬

吴金根

江西中审房地产评估有限公司

二〇一九年十月十五日

估价的假设和限制条件

1、一般假设

(1) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(2) 估价对象产权明晰, 手续齐全, 可在公开市场上自由转让。

(3) 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

(4) 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的, 且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

(5) 估价委托人提供的房地产估价所必需的有关情况、资料是本次估价的重要依据, 我们对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查, 在无理由怀疑其真实性、合法性、准确性、完整性且未予核实的情况下, 本次估价假设估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料合法、真实、准确、完整且不存在争议。

(6) 本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实, 估价机构和估价人员不承担相应责任。

(7) 本次估价中, 估价人员进行的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备以及室内外环境污染等情况, 并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构、室内外环境污染等情况进行专门的技术鉴定, 也没有征求具体的专业意见, 因此无法确定其房屋结构和设备安全与室内外环境污染状况; 本报告假设估价对象房屋是安全的

和房屋没有污染问题,符合国家有关技术、质量、验收规范和安全使用标准。

2、未定事项假设

本估价报告无未定事项假设。

3、背离事实假设

本估价报告无背离事实假设。

4、不相一致假设

本估价报告无不相一致假设。

5、依据不足假设

本次估价不存在依据不足假设,故本估价报告无依据不足假设。

6、估价报告使用限制

(1)估价目的是为估价委托人司法判案处置提供价值参考而评估房地产市场价值,若用于其它用途或目的,估价报告也无效。

(2)根据本次估价目的和估价委托人的需要,本次评估的价值类型为市场价值,未考虑快速变现等处置方式带来的影响。

(3)本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若在报告使用期限内,房地产市场或估价对象状况发生重大变化,估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。超过估价报告应用的有效期使用估价报告的,相关责任由估价报告使用者承担。

(4)本报告专为估价委托人使用,未经本估价机构书面同意,不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供;本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用,亦不得以其他任何方式公开发表。

(5) 估价过程中遇到的不确定因素、或有事项非房地产估价师执业水平和能力所能评定估算, 估价人员和估价机构对此类事项不承担任何责任。

7、需要说明的其他事项

(1) 估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响, 也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜, 以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时, 评估结果一般亦会发生变化。

(2) 本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式, 以及可能发生权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响, 如上述条件发生变化, 估价结果需做相应调整。

(3) 本报告出具的价格包含了国有土地使用权出让金。若至价值时点止, 原产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费, 应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

(4) 本次委估对象由委托方有关人员现场指认, 若与实际不符, 应重新评估。

(5) 结论中未包含预计转让时应缴纳的法定税金及费用等款项。

江西中审房地产评估有限公司

二〇一九年九月十五日

房地产估价结果报告

一、委托方：玉山县人民法院

二、估价机构：江西中审房地产评估有限公司

机构地址：江西省南昌市南昌高新技术产业开发区紫阳大道2977号绿地新都会38#商业楼1506室（第15层）

资格等级：二级

估价机构证书编号：赣建房评字75号

法定代表人：吴金根

联系电话：0791-8116233-8711

邮 编：330072

三、估价对象：

1、估价对象实物状况

根据委托方提供的资料，本次评估对象为位于玉山县冰溪镇三清山大道666号春丰金座2栋2单元401号，不动产权证号为赣（2006）玉山县不动产权第0002717号，房屋建筑面积122.99平方米，套内建筑面积107平方米，分摊建筑面积15.99平方米，总楼层6层，所在楼层为第4层，估价对象建筑结构为钢混，房屋竣工时间2016年5月24日，估价对象具体情况如下表：

序号	房屋所有者	建筑物位置	不动产权证号	结构	用途	楼层	建筑面积(m ²)	备注
1	陈思军、王芬	玉山县冰溪镇三清山大道666号春丰金座	赣(2016)玉山县不动产权第0002717号	钢混	住宅	4F/6F	122.99	

根据评估人员现场勘查，委估房产外墙外墙漆，地面地砖，天花、墙面集成墙面整装。厨房地面地砖，墙面墙砖到顶，天花集成吊顶。卫生间地面地砖，墙面墙砖到顶，天花集成吊顶，马桶、蹲坑、淋浴

花洒、洗手台俱全。厨房地面地砖，墙面墙砖到顶，天花集成吊顶，整体橱柜。本次评估按照中等装修评估。

2、估价对象权益状况

根据不动产权证记载，玉山县冰溪镇三清山大道666号春丰金座2-2-401号房产所有权人为陈思军、王芬。

3、估价对象区位状况

估价对象所在区域位于玉山县冰溪镇，冰溪街道位于信江上游的冰溪河畔，是江西省上饶市玉山县城所在地，玉山县政治、经济、文化的中心。浙赣铁路复线、“311”高速公路和“320”国道由东至西贯穿冰溪镇，素有“两江锁钥、八省通衢”之美称。冰溪街道现有总面积39.6平方公里，其中耕地面积10079亩，山场面积7100亩，水域面积3760亩。交通冰溪镇交通便利，素有“两江锁钥、八省通衢”之称，是闽、浙、赣三省交通要冲。浙赣铁路、320国道和311高速公路穿镇而过，电力供应充足，是国家电气化试点县；邮电通讯发达，移动电话和程控电话可直拨世界各地。

区域内基础设施齐全，银行、移动、邮政、学校、医院、菜场等皆配套完善。

4、估价对象土地使用权状况

根据不动产权证记载：玉山县冰溪镇三清山大道666号春丰金座2-2-401号不动产权证为赣（2016）玉山县不动产权第0002717号，土地使用权人为陈思军、王芬，用途为城镇住宅用地/住宅，共有宗地面积1765.52 m²，分摊土地使用权面积20.23 m²，国有建设用地使用权2014年1月26日起2084年1月25日止。

四、估价目的：

根据委托方要求，合理确定玉山县冰溪镇三清山大道666号春丰金座2-2-401号房产市场价格，为委托方司法判案处置提供价值参考依据。

五、价值时点：2019年10月9日，该时点为评估师现场查勘之日。

六、价值类型及定义：

根据估价对象及委托方的要求，本报告评估估价对象目前状况下，于价值时点的公开市场价值。

公开市场：指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性。

公开市场价值：估价对象经适当营销后，由熟悉情况，谨慎行事，且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价依据：

- 1、玉山县人民法院《司法评估委托书》（（2019）赣玉技法技委字第99号）；
- 2、《中华人民共和国房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国物权法》；
- 4、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 5、《中华人民共和国资产评估法》；
- 6、《房地产估价基本术语标准》（GB/P 50899-2013）
- 7、估价对象现场勘察记录；
- 8、估价人员现场勘察、市场调查所取得的资料及估价人员的专业经验。

八、估价原则：

本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

1、合法原则，以估价对象的合法使用、合法处分和合法交易为前提估价。

2、最高最佳使用原则，以估价对象的最高最佳使用为前提估价；最高最佳使用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

3、替代原则，要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。类似房地产是指估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。

4、价值时点原则，要求估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

九、估价方法：

根据《房地产估价规范》等，通行的评估方法有比较法、收益还原法、剩余法、成本法、基准地价系数修正法等。

通过现场勘察和对临近地区的调查，在认真分析研究所掌握的材料后，根据《房地产估价规范》，根据估价对象的特点、估价目的以及委托方提供的资料，确定本估价报告采用比较法和收益法进行评估，结合估价人员的经验，最终确定估价对象的估价结果。

1、比较法介绍

所谓比较法就是指将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

比较法估价方法按下列步骤进行：

①选择可比实例；

- ②进行交易情况修正;
- ③进行交易日期修正;
- ④进行区域因素修正;
- ⑤进行个别因素修正;
- ⑥比准价格(采用简单算术平均法)。

计算公式:

估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×房地产状况修正系数

再根据不同案例与估价对象的可比性,对不同案例比准价格取不同的权重,或取平均值,得出待估房产在评估基准日的房产价值。

2、收益法:预测估价对象的未来收益,利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

收益法计算公式:

评估单价= $A \div (R-a) \times \{1 - [(1+a) \div (1+R)]^N\} \div$ 建筑面积

式中:R---房地产综合资本化率

N----收益年限

A----年净收益

R----资本化率

a----增长率

年纯收益=年租金收益-(房产税+增值税+教育费附加和地方教育费附加+城市建设维护费+房屋租赁管理费+保险费+维修费)

年租金收益=(月租金收益-空置损失收益)×12个月

=[(月租金×建筑面积)-(空置率×月租金收益)]×12个月

十、估价结果:

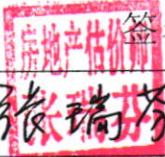
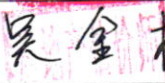
本估价机构根据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,采用科学合理的估价方法,在认真分析现有资料的基础上,经测算,结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析,确定估价对象于估价时点可能实现的市场价值为81.17万元(大写为捌拾壹万壹仟柒佰元整),详见评估结果明细表。

评估结果汇总表

序号	房屋所有者	建筑物位置	不动产权证号	结构	用途	楼层	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	总价(万元)
1	陈思军、王芬	玉山县冰溪镇三清山大道666号春丰金座2-2-401	赣(2006)玉山县不动产权第0002717号	钢混	住宅	4F/6F	122.99	6600	81.17
合计							122.99	6600	81.17

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张瑞芬	3620180048	 张瑞芬	2019年10月15日
吴金根	3620060018	 吴金根	2019年10月15日

十二、估价作业日期:

2019年10月9日至2019年10月15日。

十三、估价报告应用的有效期:

本报告在市场情况无较大波动时,自评估报告提交之日起原则上为一年(2019年10月15日-2020年10月14日),若市场有较大波动,需重新进行价格评估。

江西中审房地产评估有限公司

二〇一九年十月十五日